

ASUNTO: Avenida do Embalse

REFERENCIA: ART009/24

SITUACION: Avenida do Embalse

PETICIONARIO: Concello de Arteixo

INDICE

MEMORIA.....	3
RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS.....	3
INFORME XUSTIFICATIVO DE PREZOS	4
PLANOS PARCELARIOS E DE AFECCIÓN.....	10

MEMORIA

1. OBXECTO

O presente proxecto é complementario do proxecto de obras denominado "Avenida do Embalse", coa finalidade de pór a disposición do Concello os terreos necesarios para a execución do mesmo.

2. EMPRAZAMENTO

Avenida do Embalse

3. ORDEN DE REDACCIÓN

Redáctase por encarga do Concello de Arteixo.

4. XUSTIFICACIÓN DA OBRA

Recóllese no proxecto construtivo ao que se ten feito referencia.

RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS

Aféctanse as parcelas seguintes:

Nº	Ref. Catastral	Sp. Total (m2)	Exprop. def. (m2)
1	15005A001000070000PO	2899	119
2	15005A001000060000PM	52940	90

A superficie total afectada é de 209 m². Hase ter en conta que unicamente se ven afectadas a efectos expropiatorios as fincas identificadas cos números 8 e 9 do proxecto, sendo as parcelas nº 1 e nº 2 do presente documento; as das restantes das que figuran no proxecto técnico, xa superficie ocupada pola urbanización do polígono e polos viais.

A relación de propietarios é a seguinte:

Nº	Ref. Catastral	Titularidade
1	15005A001000070000PO	MANUEL INSUA GARCIA
2	15005A001000060000PM	SARA VEIRA VARELA

As parcelas afectadas, segundo informe urbanístico que se xunta, presentan as seguintes clasificacións urbanísticas:

Nº	Ref. Catastral	Clasificación Urbanística
1	15005A001000070000PO	SUELO RÚSTICO
2	15005A001000060000PM	SUELO RÚSTICO

INFORME XUSTIFICATIVO DE PREZOS

Consideracións previas.

O correcto desenvolvemento destas obras fai preciso a expropiación de bens e/ou dereitos de titularidade privada, e a súa valoración réxese polos criterios contidos no RDL 7/2015 e no RD 1492/2011: as valoracións do solo, as instalacións, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles, réxense polo disposto nesta Lei cando teñan por obxecto a fixación do xustiprezo na expropiación, calquera que sexa a finalidade desta e a lexislación que a motive. Así determinarase previamente o valor do solo afectado.

Este taxarase na forma establecida no RDL 7/2015, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e ou instrumento legal que a motive, sendo a súa situación (solo rural ou urbanizado), a característica que determina o método valorativo xa que a estes efectos todo o solo expropiado encóntrase en situación de solo rural ou de solo urbanizado. O **solo rural** é aquel solo preservado pola ordenación territorial e urbanística da súa transformación mediante a urbanización, que deberá incluír, como mínimo, os terreos excluídos de dita transformación pola lexislación de protección ou policía do dominio público, da natureza ou do patrimonio cultural, os que deban quedar suxeitos a tal protección conforme á ordenación territorial e urbanística polos valores neles concorrentes, incluso os ecolóxicos, agrícolas, gandeiros, forestais e paisaxísticos, así como aqueles con riscos naturais ou tecnolóxicos, incluídos os de inundación ou doutros accidentes graves, e cantos outros prevexa a lexislación de ordenación territorial ou urbanística; tamén se considera solo rural o solo para o que os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevexan ou permitan seu paso á situación de solo urbanizado, hasta que termine a correspondente actuación de urbanización, e calquera outro que non reúna os requisitos para ser considerado solo urbanizado. Mentres que en situación de **solo urbanizado** encóntrase o solo que, estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de vieiros, dotacións e parcelas propia do núcleo ou asentamento de poboación do que forme parte, cumpra algunha das seguintes condicións:

- a) Ter sido urbanizado en execución do correspondente instrumento de ordenación.
- b) Ter instaladas e operativas, conforme ao establecido na lexislación urbanística aplicable, as infraestruturas e os servicios necesarios, mediante súa conexión en rede, para satisfacer a demanda dos usos e edificacións existentes ou previstos pola ordenación urbanística ou poder chegar a contar con eles sen outras obras

que as de conexión coas instalacións preexistentes. O feito de que o solo sexa lindeiro con estradas de circunvalación ou con vías de comunicación interurbanas non comportará, por si mesmo, súa consideración como solo urbanizado.

c) Estar ocupado pola edificación, na porcentaxe dos espazos aptos para ela que determine a lexislación de ordenación territorial ou urbanística, segundo a ordenación proposta polo instrumento de planificación correspondente.

Tamén se atopan na situación de solo urbanizado, o incluído nos núcleos rurais tradicionais legalmente asentados no medio rural, sempre que a lexislación de ordenación territorial e urbanística lles atribúa a condición de solo urbano ou asimilada e cando, de conformidade con ela, contén coas dotacións, infraestruturas e servizos requiridos ao efecto.

A clasificación urbanística que o instrumento de ordenación municipal outorgue ao solo non é por si suficiente para identificar o solo como rural ou urbanizado, xa que en virtude do RDL 7/2015 a efectos valorativos no procedemento de expropiación, todo o solo é solo rural se non concorren nel os requisitos de formar parte legalmente da malla urbana e ademais ser unha parcela urbanizada en execución do planeamento urbanístico, ou contar cos servizos exixidos pola lexislación, ou estar ocupado pola edificación. Das parcelas afectadas, todas elas atópanse nesta situación. En particular, as que se atopan neste proceso, teremos en conta que:

- Únicamente se afectan a estes efectos predios ubicados en solo rústico.
- Non conta cos elementos propios de urbanización.

Polo tanto todas elas terán a consideración de solo rústico, aos efectos do RDL 7/2015 e do RD 1492/2011.

VALORACIÓN DO SOLO RURAL

A determinación do valor do solo é precisa para a determinación da indemnización dos bens e dereitos afectados.

O requisito previo de toda valoración a efectos expropiatorios é a determinación da situación básica do solo ao establecer o artigo 35.2 do TRLSRU que “o solo taxarase na forma establecida nos artigos seguintes, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e o instrumento legal que a motive”.

De acordo co proxecto constructivo, o solo afectado ten a clasificación de **solo rústico**, co que se considera que se atopa en situación de rústico, de acordo coa LSG 2/2016, e polo tanto asimilábel co disposto no artigo 21.2 do TRLSRU.

O solo en situación de rural, de conformidade co artigo 36.1.a do TRLSRU, debe valorarse “mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o seu estado no momento a que se deba entender referida a valoración”.

Non constan datos para determinar a renda real que se obtén do solo expropiado, polo que o valor do solo se calculará pola súa renda potencial.

Segundo o artigo 8.2 do RVLS “entenderase por renda potencial aquela que poida ser atribuíble á explotación do solo rural de acordo cos usos e actividades máis probables de que sexan susceptibles os terreos, de conformidade coa lexislación e normativa que lles sexa de aplicación, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción”. Calcúlase restándolle aos ingresos anuais da explotación os custos anuais da mesma, de acordo co artigo 9 do RVLS.

En Galicia dispónse dun estudo contrastado de aptitude produtiva da terra que cubre toda a comunidade autónoma. Trátase do “Mapa de capacidade produtiva do solo de Galicia” de Díaz-Fierros e Gil Sotres (1984). Así, e partindo da información deste estudo, da visita ás parcelas e da dispoñibilidade de auga na finca, estímase a produción potencial agardada.. A partir destes datos capitalizaranse estas rendas potenciais estimadas.

Custos de produción e prezos de venda son obtidos de datos estatísticos e publicacións especializadas nos últimos anos.

De acordo co artigo 12.1 do RVLS, como tipo de capitalización utilizarase o establecido no apartado 1 da disposición adicional sétima do TRLSRU. Nela se recolle que “*Para a capitalización da renda anual real ou potencial (...) utilizarase como tipo de capitalización o valor medio dos datos anuais publicados polo Banco de España da rendibilidade das Obrigacións do Estado a 30 anos, correspondentes ós tres anos anteriores á data á que deba entenderse referida a valoración*”.

Ingresos

produto	contido de materia seca	producción de materia seca	producción MS / contido MS	prezo	totais producción x prezo
milho forraxeiro en silo tapado	30%	15.000 kg MS/ha	50.000 kg en silo / ha	0,0600 €/kg en silo	3000,00 €/ha
herba en silo tapado	27%	5.900 kg MS/ha	21.852 kg en silo / ha	0,0540 €/kg en silo	1180,00 €/ha
total ingresos primeiro ano					4180,00 €/ha
herba en silo tapado	27%	10.750 kg MS/ha	39.815 kg en silo / ha	0,0540 €/kg en silo	2150,00 €/ha
total ingresos segundo ano					2150,00 €/ha

Cálculo do tipo de actualización

tipo	2,683%
publicado	
tipo real	2,683%

Cálculo das rendas anuais de explotación (€/Ha)

ano	ingresos	gastos	renda anual	renda anual actualizada ó inicio do ciclo	
1	4.180,00 €	2.862,00 €	1.318,00 €	1.283,56 €	
2	2.150,00 €	1.615,00 €	535,00 €	507,41 €	
suma das rendas anuais actualizadas do ciclo		4.477,00 €		1.790,97 €	duración do ciclo = 2 anos

Determinación do valor do solo

capitalización das rendas anuais	34.725,41 €/ha	coef u1	1,15
		coef u2	1,2
		coef u3	1
valor do solo	3,47 €/m ²	coef U	1,38
		Valor expropiación	4,79

O valor do solo rural así obtido corríxese ao multiplícalo polo factor de corrección por localización ó que se refire o artigo 17 do RVLS. De acordo con este artigo, este factor é o resultado do produto doutros tres factores, u1, u2, e u3. O primeiro factor, u1, considera a accesibilidade a núcleos de poboación. O segundo factor, u2, ten en conta a accesibilidade a centros de actividade económica. E o terceiro factor, u3, contempla a ubicación en entornos de singular valor ambiental ou paisaxístico. Cando algún destes factores non é de aplicación toma como valor a unidade. No caso que nos ocupa son os seguintes:

- Factor u1. Resulta un factor de 1,15.
- Factor u2. Obtívose un factor de 1,2, tendo en conta a distancia á cidade de A Coruña.
- Factor u3. Resulta un factor de 1.

$$\text{TOTAL FI} = U1 \times U2 \times U3 = 1,38$$

En base ó exposto, obtemos un valor unitario para o solo capitalizado para unha produción estimada de milho forraxeiro e pradeira de 3,47 €/m².

$$V_f = V \times FI$$

$$3,47 \times 1,38 = 4,79 \text{ €/m}^2$$

VALOR UNITARIO DO SOLO €/m² = 4,79 €/m²

Deste xeito e tendo en conta as distintas tipoloxías de solo, obtemos:

Nº	Ref. Catastral	Sp. Total (m ²)	Exprop. def. (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	TOTAL (€)
1	15005A001000070000PO	2899	119	4,79	570,01 €
2	15005A001000060000PM	52940	90	4,79	431,10 €
Total:			209		1.001,11 €

Ascende o total dos bens valorados á cantidade de **[MIL UN EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (1.001,11,-€)]**

VALORACIÓN DE DEREITOS REAIS

PREMIO DE AFECCIÓN

De acordo co artigo 47 da Lei de Expropiación Forzosa, do 16 de decembro de 1954 (LEF), e do previsto no artigo 47 do Decreto de 26 de abril de 1957, polo que se aproba o Regulamento da LEF (REF), ademais do prezo xusto correspondente á valoración dos bens e dereitos do expropiado, aboarase como última partida de valoración practicada, un 5% adicional en concepto de “premio de afección”.

Do seu cálculo excluíranse outros bens ou dereitos afectados que supoñan traslados ou ocupacións temporais ou similares.

Non consta, a estes efectos, a existencia de arrendatarios

Nº	Ref. Catastral	Expr. Definitiva (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	TOTAL (€)	P de afección (5%)	TOTAL
1	15005A001000070000PO	119	4,79	570,01 €	28,50 €	598,51 €
2	15005A001000060000PM	90	4,79	431,10 €	21,56 €	452,66 €
Total:		209		1.001,11 €	50,06 €	1.051,17 €

Ascende o total expropiado á cantidade de **[MIL CINCUENTA E UN EUROS CON DEZASETE CÉNTIMOS (1.051,17,-€)]**.

4.3- Valoración doutros bens.

Non se contemplan, toda vez que as posíbeis afeccións de obras terán a consideración de “reposicións”.

Arteixo, 26 de outubro 2025

Os Peritos da Administración

Rafael Santos Couceiro



Enxeñeiro Agrónomo, col. Nº 583 COEAG

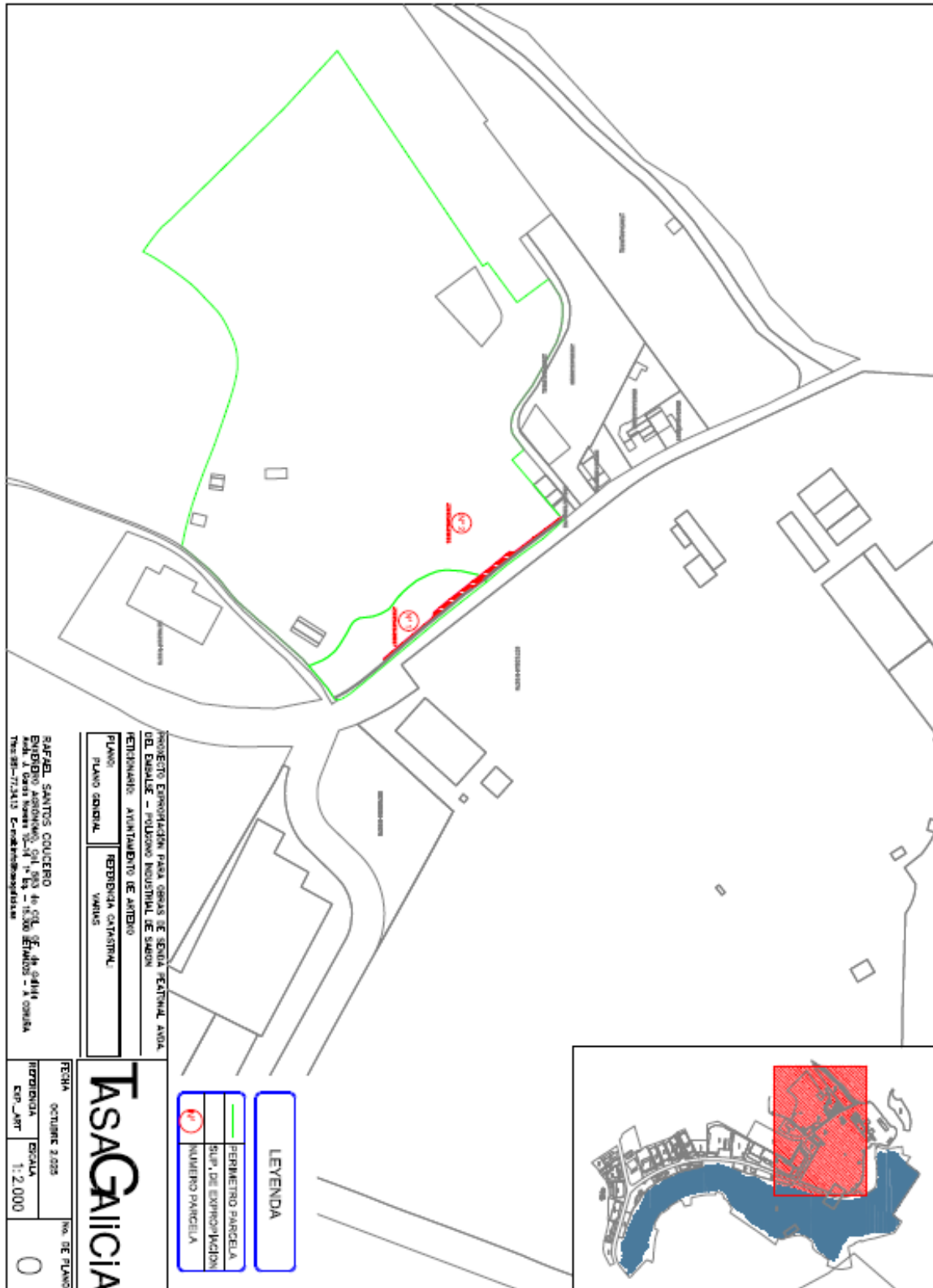
Miguel Ángel Abad Blanco



Arquitecto , col. nº 1.877 COAG

PLANOS PARCELARIOS E DE AFECCIÓN

Plano urbanístico:



Planos individualizados:

